Kurzbaubeschrieb

CASA
WEITBLICK
ELSAU

Gebäudehülle & Schallschutz

Die Gebäudehülle wird als **energetisch hochwertiger Neubau** ausgeführt. Fassadenaufbau, Wärmedämmung, Dach und Anschlüsse werden gemäss Energienachweis und den geltenden bauphysikalischen Anforderungen dimensioniert.

Das Gebäude erfüllt die Anforderungen des Gebäudeenergieausweises **GEAK Klasse A**. Dies steht für eine sehr gut gedämmte Gebäudehülle mit geringen Wärmeverlusten sowie eine sehr hohe Gesamtenergieeffizienz und einen entsprechend geringen Energiebedarf. Eine GEAK Klasse A Zertifizierung kann **Finanzierungsvorteile** mit sich bringen.

Das Gebäude wird in **Massivbauweise** mit verputzter Aussenwärmedämmung erstellt. Die Hauptfassade wird ab Oberkannte Terrain mit EPS-/Steinwolldämmung gemäss Energienachweis ausgeführt. Fensterbänke werden in Faserzement oder Metall passend zum Material- und Farbkonzept erstellt.

Über die gesetzlichen Anforderungen an den Schallschutz hinaus wird ein **umfassendes Schallschutzkonzept** umgesetzt. Eine begrünte Lärmschutzwand und die Ausstattung der Loggia und Terrasse mit Akustikputz sorgen für ruhige und geschützte Aussenbereiche mit hoher Aufenthalts- und Wohnqualität.

Fenster, Türen und Sonnenschutz

Grosszügige raumhohe Fensterflächen sorgen für lichtdurchflutete Wohnräume und schaffen einen schönen Bezug zu den Aussenbereichen. Die hochwertigen Holz-Metall- bzw. Kunststoff-Metall-Fenster verfügen über eine **3-fach Isolierverglasung** und erfüllen die projektspezifischen Anforderungen an Wärme- und Schallschutz. Pro Zimmer ist mind. ein Dreh-/Kippflügel vorgesehen. Für Beschattung und Privatsphäre sind sämtliche Wohn- und Schlafräume mit **elektrisch betriebenen Verbundraffstoren aus einbrennlackiertem Leichtmetall** ausgestattet. Die Bedienung erfolgt bequem über Wandtaster; eine Smart-Home-/Zentralsteuerung ist optional möglich. Die Wohneinheiten können optional mit **elektrisch betriebene Sonnenstoren** über den Aussenbereichen ausgestattet werden.

Die Innentüren werden als raumhohe, hochwertige, weiss lackierte Türen mit glatter Oberfläche, umlaufenden Metallzargen und **Türklinken in Edelstahloptik** ausgeführt.

Die Wohnungseingangstüren verfügen über Mehrpunktverriegelung und Sicherheitszylinder sowie Schall-, Brand- und Einbruchschutz gemäss den projektspezifischen Anforderungen. Oberflächen und Ausführung werden auf das Material- und Farbkonzept des Gebäudes abgestimmt.

Gebäude- und Energietechnik

Das Gebäude verfügt über ein nachhaltiges und energieeffizientes **Energiekonzept**. Die Wärmeversorgung aller drei Einheiten erfolgt über eine zentrale **Luft-Wasser-Wärmepumpe,** welche im Technikraum im Erdgeschoss untergebracht ist.

Die Wärme wird komfortabel über eine **Fussbodenheizung** verteilt; die Raumtemperatur kann individuell reguliert werden.

Auf dem Dach wird eine **Photovoltaikanlage** mit einer Leistung von 6.4 kWp und einer Fläche von ca. 20 m² zur Stromproduktion erstellt. Sie entspricht den behördlichen Vorgaben.

Eine individuelle Erweiterung der Photovoltaikanlage ist optional möglich.

Die Küchen verfügen über **Umluft-Dunstabzugshauben**. Nasszellen ohne Fenster sowie Keller- und Nebenräume im Untergeschoss werden (mechanisch) entlüftet.

Lift – Penthouse: Für noch mehr Komfort kann für das Penthouse optional ein Lift gegen Aufpreis bestellt werden.

Option Sommerkomfort: Jede Wohnung kann mit einer **kontrollierten Wohnungslüftung inkl. Kühlfunktion** ausgestattet werden. Sie sorgt für einen kontinuierlichen Luftaustausch und ermöglicht an heissen Sommertagen eine aktive Temperierung der Zuluft. Auslegungsziel ist auch bei Aussentemperaturen über 30 °C ein angenehmes Raumklima von rund 25 °C. Die Ausführung erfolgt gegen Mehrpreis; erforderliche bauliche Zusatzleistungen werden separat verrechnet.

Elektroanlagen

Jedes Haus erhält eine **zeitgemässe und grosszügig ausgelegte Elektroinstallation** mit ausreichend Steckdosen, Schaltern und Deckenanschlüssen gemäss Elektro- /Apparateplan.

Glasfaser wird bis zum internen Wohnungsverteilkasten geführt. In allen Wohn- und Schlafzimmern sind **Kombidosen (TV/Netzwerk)** vorgesehen.

Eine **Gegensprechanlage** gehört ebenfalls zur Grundausstattung.

Ein **durchdachtes Beleuchtungskonzept** sorgt für eine angenehme und funktionale Grundbeleuchtung. Küche, Entrée/Korridor, Nasszellen sowie Reduit und Ankleide werden mit **ausreichend Einbauspots** ausgestattet. In den Wohn-, Ess- und Schlafzimmern sind **Deckenanschlüsse für die individuelle Wahl der Leuchten** vorgesehen.

Nebenräume und definierte Bereiche der Umgebung erhalten fest installierte Leuchten. Die definitive Anzahl und Position der Einbauspots, Steckdosen, Schalter, Multimediaanschlüsse und Deckenanschlüsse sind im Elektroplan der jeweiligen Einheit festgelegt und ausgewiesen.

E-Mobilität:
Die Autoabstellplätze sind für eine E-Ladestation (Wallbox) vorbereitet. Die erforderliche Verrohrung bis zur Hauptverteilung ist bereits eingelegt. Verkabelung, Anschluss und Wallbox sind optional gegen Mehrpreis erhältlich.

Sanitäre Installationen

Jedes Haus verfügt über zwei vollwertige Badezimmer und bietet damit hohen Komfort und Flexibilität im Alltag. Beide Badezimmer werden mit dem vorgesehenen Auswahlbudget auf einem Ausbaustandard gemäss 3D-Visualisierungen realisiert. Eine helle, sorgfältig abgestimmte Beleuchtung mit Einbauspots und beleuchteten Spiegelschränken schafft eine angenehme Atmosphäre. Eine Entlüftung sorgt zusätzlich für einen zuverlässigen Luftaustausch und ein angenehmes Raumklima. Vorgesehen sind gemäss Grundriss grosszügige Duschen mit Duschrinne und Glasabtrennung, hochwertige WC-Anlagen, Doppelwaschtische bzw. Waschtische mit Unterbaumöbeln sowie Spiegelschränke mit integrierter Beleuchtung. Die Badezimmer verfügen über Fussbodenheizung. Ein Handtuchradiator kann optional gegen Mehrpreis vorgesehen werden.

Für Sanitärapparate, Armaturen und Badmöbel steht pro Wohnung ein **Auswahlbudget von CHF 25'000.– bis CHF 30'000 inkl. MwSt.** zur Verfügung. Innerhalb dieses Budgets können die Käufer die Ausstattung individuell bemustern und nach ihren persönlichen Vorstellungen auswählen. Es werden geeignete Produkte und Materialvarianten vorgestellt. Die definitive Sanitärapparateliste wird im weiteren Projektverlauf erstellt.

Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Waschturm mit **Waschmaschine und Tumbler (Energiekl. A),** der gemäss Wohnungsgrundriss angeordnet ist. Vorgesehen sind hochwertige Geräte von V-ZUG, Miele oder Electrolux oder gleichwertig. Der komplette Waschturm ist im Kaufpreis enthalten.

Hinweis: Das Auswahlbudget steht vollumfänglich für die Auswahl der Sanitärapparate, Armaturen und Badmöbel zur Verfügung. Die Kosten für Lieferung und Montage sind bereits im Kaufpreis enthalten und werden dem Auswahlbudget nicht belastet. Das Budget ermöglicht die Ausstattung von zwei Badezimmern im gehobenen Ausbaustandard. Bei einer Auswahl über dem vorgesehenen Budget wird die Mehr- /Minderkostendifferenz verrechnet.

Garderoben, Einbauschränke und Stauraum

Die Häuser werden mit **Garderoben und Einbauschränken** gemäss Wohnungs- und Detailplan ausgestattet. Das vorgesehene Budget ermöglicht **funktionalen Stauraum**, der auf die jeweilige Wohnung abgestimmt wird.

Ausführung, Innenaufteilung, Fronten und Oberflächen können im Rahmen der Bemusterung individuell ausgewählt werden.

Auswahlbudget:

Eckhäuser:	**CHF 6'000.– inkl. MwSt.**
Penthouse:	**CHF 8'000.– inkl. MwSt.**

Als Richtwert wird mit ca. CHF 1'000.– inkl. MwSt. pro Schrankmodul (ca. 60 cm Breite, 60 cm Tiefe und 240 cm Höhe) gerechnet. Das Auswahlbudget steht vollumfänglich für die vorgesehenen Garderoben und Einbauschränke zur Verfügung.

Zusätzliche Schrankmodule, individuelle Innenausstattungen oder weitere Einbauschränke können nach räumlicher und technischer Machbarkeit gegen Mehrpreis realisiert werden. Detaillierte Preise können der Optionsliste entnommen werden.

Jedes Haus verfügt über einen **grosszügigen Keller** und einen **separaten Waschbereich**. Die durchdachte Raumgestaltung bietet wertvollen Platz für alltägliche Bedürfnisse, sorgt für Ordnung und trägt zu einem hohen Wohnkomfort bei.

Kücheneinrichtung

Die Wohnungen erhalten mit dem vorgesehenen Auswahlbudget eine **hochwertige, individuell bemusterbare Einbauküche**, passend zum jeweiligen Wohnungsgrundriss.

Vorgesehen sind Küchenmöbel, Fronten, Arbeitsflächen, Spüle und Armatur sowie hochwertige Einbaugeräte. Für eine helle und angenehme Arbeitsumgebung wird die Küche zusätzlich mit ausreichend Einbauspots ausgestattet.

Bei den Küchengeräten sind hochwertige Fabrikate von **Miele oder V-ZUG** vorgesehen. Die Ausstattung umfasst insbesondere **Backofen, Steamer, Induktionskochfeld, Dampfabzug, Geschirrspüler sowie Kühl-/Gefriergerät**. Die definitive Geräteauswahl und Anordnung erfolgt im Rahmen der detaillierten Küchenplanung.

Fronten, Arbeitsplatten, Griffe und weitere Oberflächen können individuell bemustert und ausgewählt werden, sodass die Käufer ihre Küche nach den persönlichen Vorstellungen gestalten können.

Auswahlbudget Küche:
Richtpreis Eckhäuser: CHF 35’000.– inkl. MwSt.
Richtpreis Penthouse: CHF 40’000.– inkl. MwSt.

Hinweis: Das Auswahlbudget steht vollumfänglich für die Küche inklusive Geräte und Ausstattung zur Verfügung. Das Budget ist grosszügig bemessen und ermöglicht eine hochwertige Küchenausstattung. Lieferung und Montage sind im Kaufpreis enthalten und werden dem Auswahlbudget nicht belastet. Küchenvisualisierungen als Bsp. finden sich im sep. Dokument *Baubeschrieb* auf Seite 7. Bei einer Auswahl über dem Budget wird die entsprechende Mehr- /Minderkostendifferenz verrechnet.

Wo es die räumlichen und technischen Gegebenheiten zulassen, kann die Küche auf Wunsch vergrössert, erweitert oder individuell angepasst werden. Entsprechende Anpassungen sind gegen Mehrpreis möglich.

Boden- und Wandbeläge

Die Wohnungen erhalten **qualitative Boden- und Wandbeläge**. In den Auswahlbudgets ist für die Wohn-, Ess- und Schlafräumen ein hochstehendes Parkett vorgesehen (z.B. Eichen-Landhausdielen). Farben und Oberflächen können im Rahmen der Bemusterung individuell ausgewählt werden.

Auswahlbudget (nur Material):

Parkett:	**CHF 80.–/m² inkl. MwSt.**
Boden- und Wandplatten:	**CHF 70.–/m² inkl. MwSt.**

Die fachgerechte Verlegung und Montage sowie die Sockelleisten sind im Kaufpreis enthalten und werden dem Materialbudget nicht belastet. Zusammen mit diesen Leistungen entspricht die vorgesehene Ausführung einem **Gesamtwert von ca. CHF 150.– bis 170.–/m² inkl. MwSt.**

Die Wohnungen werden mit fertig ausgeführten und weiss gestrichenen Wand- und Deckenoberflächen bezugsbereit übergeben (Innenwände: mineralischer Abrieb, 1.0 mm, positiv oder negativ, weiss gestrichen; weitere Farbauswahl optional; Decken: Weissputz).

Andere Materialien, Formate oder Verlegearten sind nach technischer Machbarkeit gegen entsprechende Mehrkosten möglich. Bei einer Auswahl über dem vorgesehenen Budget werden die daraus entstehenden Mehrkosten transparent ausgewiesen und verrechnet.

Aussenbereiche

Die privaten Loggien und Terrassen werden hochwertig und bezugsbereit ausgeführt. Vorgesehen sind **Feinsteinzeugplatten**, deren Materialisierung und Farbgebung auf das architektonische Gesamt- und Farbkonzept abgestimmt werden.

Für eine angenehme Beleuchtung der Aussenbereiche sorgen **Decken-/Wandleuchten in den Loggien und auf den Terrassen**. Geländer und Handläufe werden gemäss den geltenden Vorschriften ausgeführt und in das architektonische Gesamtkonzept integriert.

Alle drei Wohneinheiten verfügen über einen **frostsicheren Aussenwasseranschluss**, der eine komfortable Nutzung der Aussenbereiche ermöglicht.

Die **Garten- und Umgebungsflächen** werden gemäss Umgebungsplan gestaltet und ausgeführt. Individuelle Anpassungen und zusätzliche Ausstattungswünsche der Käufer sind im Rahmen der technischen Machbarkeit optional möglich.

Ergänzend wird ein Lärmschutzkonzept mit der Käuferschaft umgesetzt und in die Umgebungsplanung integriert. Im Angebot bereits enthalten ist eine **begrünte Lärmschutzwand** (Begrünung Richtung Haus) sowie ein **Akustikputz** in den Loggien der Eckhäuser sowie auf der Penthouse-Terrasse. Diese Massnahmen schaffen angenehm ruhige und geschützte Aussenbereiche mit hoher Aufenthaltsqualität.

Die Garten- und Umgebungsflächen werden gemäss Umgebungsplan fertig gestaltet und bepflanzt. Umgebungsplan folgt im November 2026.

Bei den Gartenwohnungen werden die privaten Nutzungsbereiche klar ausgewiesen und abgegrenzt und bieten damit ein hohes Mass an Privatsphäre.

Grundsätzlich sind für **jede Einheit zwei Parkplätze** im bzw. vor dem Carport vorgesehen. Die erforderlichen Besucherparkplätze stehen zur Verfügung.

Ebenfalls angeboten wird ein Velounterstand **mit Stromanschluss für E-Bikes**.

Käuferausbau & Individualisierung

Die Einheiten bieten den Käufern **vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung**. Küche, Sanitärapparate, Boden- und Wandbeläge, Garderoben und Einbauschränke sowie ausgewählte Elektroarbeiten können innerhalb der vorgesehenen Budgets und Bemusterungstermine **nach den persönlichen Vorstellungen ausgewählt und gestaltet** werden.

Auch **Anpassungen der Wohnungsgrundrisse** sind unter Berücksichtigung der baulichen und technischen Gegebenheiten grundsätzlich möglich. So können beispielsweise nichttragende Wände, Raumaufteilungen oder Türpositionen individuell angepasst werden.

Auf Wunsch können zudem **Smart-Home-Lösungen** vorgesehen werden, beispielsweise zur komfortablen Steuerung von Beleuchtung, Beschattung und weiteren Gebäudefunktionen. Die Ausführung erfolgt nach technischer Machbarkeit und gegen Mehrpreis.

Weitere Möglichkeiten finden Sie in der ***Optionsliste.***

Individuelle Wünsche und Erweiterungen sind nach technischer Machbarkeit möglich und werden vor der Ausführung mit den entsprechenden Mehr- oder Minderkosten transparent ausgewiesen und zur Freigabe vorgelegt.

Auf Wunsch können Käufer zudem die Beratung und Begleitung durch einen **unabhängigen, mit dem Projekt bestens vertrauten Bauherrenvertreter** als kostenpflichtiges Zusatzmodul buchen. Dieser unterstützt bei der Planung und Umsetzung individueller Ausbauwünsche sowie bei Fragen zu Ausführung und Kosten.

Zusammenfassung

Die Käufer profitieren von einem **attraktiven und umfassenden Grundausbau mit gehobenem Standard** und gleichzeitig von viel Gestaltungsfreiheit, um ihr neues Zuhause **individuell auf ihre persönlichen Bedürfnisse abzustimmen.**